QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 28 ta' Ġunju, 2024

Rikors Ġuramentat numru: 40/2021 BS

David u Marthese konjuġi Camilleri

-vs-

Elena Georgieva Hristozova

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi[1] illi ppremettew:

1. *«Illi l-atturi huma propjetarji tal-fond numru sebgha (7), Triq Santa Teodora, ix-Xewkija, Ghawdex kif akkwistat minnhom in forza ta' zewgt kuntratti t-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Kristen Dimech tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Mejju elfejn u dsatax (2019) u tas-sitta (6) ta' Lulju elfejn u ghoxrin (2020);*

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 3 b'dokumenti a fol 4 sa 18.

2. *Illi l-konvenuta hija propjetarja tal-fond numru disgha (9), Triq Santa Teodora, ix-Xewkija, Ghawdex li jikkonfina mal-fond propjeta tar-rikorrenti kemm mit-tramuntana kif ukoll mill-lvant;*

3. *Illi ricentament l-konvenuta zviluppat il-propjeta tagħha u fil-kors ta' dan l-izvilupp ziedet sulari ulterjuri fil-propjeta tagħha. Dan ghamlitu billi bniet u gholliet fuq il-hajt komuni. F'dawn is-sulari fil-partijiet fejn jikkonfina mal-propjeta ta' l-atturi, il-konvenuta halliet fethiet notevoli fil-hajt divizorju forma ta' aperturi rettangolari;*

4. *Illi dawn l-fethiet fil-hajt divizorju jilledu d-drittijiet ta' l-atturi mhux biss ghaliex jikkostitwixxu servitu ta' prospett mhux mixtieq iżda ghaliex imorru kontra d-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili fosthom l-provvedimenti ta' l-artikolu 425 tal-istess kodici;*

5. *Illi l-atturi jridu illi l-konvenuta taghlaq dawn l-aperturi minnha ffurmati bi ksur tal-jeddijiet tagħhom;*

6. *Illi minkejja li ġiet interpellata diversi drabi sabiex taghlaq l-istess aperturi din baqghet inadempjenti, anzi b'ittri responsivi irrezistiet l-istess;*

7. *Illi din ir-risposta*[2] *qed issir miz-zewgt atturi flimkien u qed tiġi kkonfermata bil-gurament mill-attur David Camilleri li ghandu konoxxenza vera u propja tal-fatti in kawża.»*

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

1. *«Tiddikjara illi l-aperturi ossia fethiet fil-hajt divizorju ta' bejn il-propjetajiet tal-kontendenti, kif mahluqa mill-konvenuta jiksru id-drittijiet tal-atturi;*

2. *Tikkundanna lil konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss u taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti taghlaq dawn l-istess aperturi ossia fethiet;*

3. *Fin-nuqqas li l-konvenuta taghmel dan, l-atturi jkunu awtorizzati jaghlqu huma dawn l-aperturi ossia fethiet a spejjes tal-konvenuta.*

[2] Il-Qorti tifhem li dan huwa zball tal-pinna u li l-kelma "risposta" ghandha minflok taqra "kawża" jew "rikors".

Bl-ispejjes kollha nkluza VAT u nkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali tat-3 ta' Mejju 2021 u ta' l- ittra interpellatorja ta' l-14 ta' April 2021. Bl-ingunzjoni tal-konvenuta minn issa ghas-subizzjoni.»

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta[3] **illi eċċepiet:**

1. *«Illi t-talbiet tal-atturi qed jigu kkontestati fid-dritt u fil-fatt;*

2. *Illi huwa sottomess li fil-kuntest tal-fatti in ezami, l-artikolu 425 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jigi nterpretat indipendentement mid-disposizzjoni l-oħra tal-liġi, u partikolarment indipendentement mill-Artikolu 427 li wkoll jirregola l-gholi tal-hajt in kwistjoni;*

3. *Illi fil-kuntest ta' dan, u tad-disposizzjonijiet imsemmija tal-liġi, huwa sottomess li t-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha peress li talbiet ta' din ix- xorta jistghu jintlaqghu biss f'kaz li tkun qed issir introspezzjoni fuq il-proprjetà ta' l-attur, u kif se jigi ppruvat, f'dan il-kaz ma hemm assolutament l-ebda tali introspezzjoni;*

4. *Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi;*

5. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.»

Fliet l-atti;

Rat l-atti ta' kompravendità tad-29 ta' Mejju, 2019 u tas-6 ta' Lulju, 2020 li bihom l-atturi akkwistaw l-intier tal-fond numru 7 fi Triq Santa Teodora, ix-Xewkija, Għawdex.[4]

Rat li fl-udjenza tat-3 ta' Dicembru, 2021 l-atturi talbu l-ħatra ta' perit tekniku bil-Qorti laqgħat l-istess u ħatret lill-Perit Godwin Abela sabiex iħejji skizz tal-ambjenti mertu tal-kawża u jirrelata dwar it-talbiet atturi;[5]

[3] Risposta guramentata a fol 26 u 27.
[4] Kuntratti a fol 4 sa 13 u fol 14 sa 17 rispettivament bi pjanta a fol 18.
[5] Verbal a fol 28.

Rat li fl-udjenza tas-26 ta' Mejju, 2022 ġie revokat l-inkarigu tal-Perit Godwin Abela li ġie sostitwit bil-Perit Alexei Pace;[6]

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Alexei Pace, esibita fil-25 ta' Ottubru, 2022;[7]

Rat li l-atturi rrimettew ruħhom għall-konklużjonijiet tal-perit tekniku fl-udjenza tat-13 ta' Jannar, 2023[8] mentri l-konvenuta għamlet l-istess f'dik tat-22 ta' Frar, 2023;[9]

Rat li fl-udjenza tas-16 ta' Marzu, 2023 l-atturi ddikjaraw il-provi tagħhom magħluqa;[10]

Rat li fl-udjenza tal-11 ta' Mejju, 2023 il-konvenuta ddikjarat il-provi tagħha maghluqha.[11]

Rat li fl-udjenza tal-20 ta' Ottubru, 2023 l-atturi talbu lill-Qorti taċċedi fuq il-proprjetà in mertu u t-talba ġiet milqugħa;[12]

Rat li waqt l-aċċess tal-11 ta' Jannar, 2024 il-partijiet qablu sabiex il-kawża tiġi ddifferita għall-prezentata tan-noti tal-osservazzjonijiet kif ukoll għal-lum għas-sentenza.[13]

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti esibiti, verbali, traskrizzjonijiet tax-xhieda u affidavits, kif ukoll noti;

B. Provi:

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmula bil-proċedura tal-affidavit, ta':

David Camilleri, l-attur, xehed permezz ta' affidavit.[14]

---

[6] Verbal a fol 70.
[7] Relazzjoni a fol 81 sa 86 b'dokumenti inkluz verbal ta' aċċess, skizz, u ritratti varji a fol 87 sa 92.
[8] Verbal a fol 97.
[9] Verbal a fol 99.
[10] Verbal a fol 100.
[11] Verbal a fol 105.
[12] Verbal mhux paginat.
[13] Verbal mhux paginat.
[14] Affidavit a fol 35u 36 b'dokumenti ossia ritratti a fol 37 sa 41.

Jiddikjara li huwa u martu huma proprjetarji tad-dar numru 7 fi Triq Santa Teodora, ix-Xewkija. Iżid li l-konvenuta xtrat plot mhux żviluppat magenb din il-proprjetà tagħhom.

Jiddikjara li wara xi żmien il-konvenuta bdiet tiżviluppa l-plot tagħha. Jgħid li hawn, fuq speċi ta' terrazzin li għandha fuq in-naħa ta' wara ħalliet bħal fetħa kbira fil-ħajt divizorju. Iżid li t-terrazzin huwa msaqqaf.

Jiddikjara li mill-fetha li ħalliet il-konvenuta tista' tħares għal fuq il-proprjetà tiegħu. Jgħid li l-fetħa qiegħda fuq żewġ ħitan tal-konvenuta li huma fil-forma tal-ittra "L".

Jiddikjara li huwa qatt ma kkonċeda li l-konvenuta tħalli xi fetħiet fil-ħajt diviżorju jew li jkollha xi dritt tħares għal fuq il-proprjetà tiegħu.

Jgħid li lill-konvenuta kellimha kemm-il darba dwar dan iżda hija baqgħet inadempjenti. Jgħid li bagħatilha anke ittra bl-avukat iżda kollu safa ta' xejn.

Jesibixxi sensiela ta' ritratti li juri l-fetha li jilmenta dwarha.[15]

In kontroeżami, xehed[16] li l-konvenuta ħalliet apertura, b'tisqifa fuqha.

Jaqbel li din l-apertura ma tistax tħares minn ġo fiha għaliex qiegħda għolja aktar minn bniedem. Iżid li din iżda qiegħda f'ħajt diviżorju.

Jgħid li twieqi fil-fatt hemm tnejn.

Mistoqsi jekk fehemx l-iskop wara dawn it-toqob jgħid li meta kellem lill-konvenuta qaltlu li ridithom sabiex tgawdi l-veduta tal-Knisja tax-Xewkija.

Jgħid li dawn it-toqob lilu jdejquh għaliex aktar qishom twieqi u jagħtu għal fuq il-proprjetà tiegħu.

Jaqbel li l-gholi tal-opramorta rikjest hemm qiegħed. Izid iżda li l-konvenuta kompliet sabiex saqfet b'dan li ffurmat twieqi.

[15] Ritratti a fol 37 sa 41.
[16] Traskrizzjoni mhux paginata.

Jinsisti li huwa dejjem jafha li f'ħajt diviżorju ma jistgħux jitħallew aperturi.

Mark Cini, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, xehed[17] li l-permess PA/01656/19 inħareġ lill-konvenuta fit-13 ta' Settembru, 2019 għal żvilupp f'sit bin-numru 9, Triq Santa Teodora, ix-Xewkija.

Jgħid li l-proposta kienet għall-alterazzjonijiet interni u żieda ta' kamra kif ukoll pixxina fuq is-saqaf eżistenti.

Jesibixxi kopja tal-permess[18] kif ukoll tal-pjanta approvata b'żewġ ritratti magħha.[19] Jesibixxi wkoll *site plan*.[20]

Jgħid li fuq il-pjanta hemm indikat bl-isfar dak li kellu jitwaqqa' u bl-aħmar il-bini propost. Iżid li l-pjanta mhijiex *to scale*.

Jesibixxi wkoll kopja tal-applikazzjoni oriġinali[21] u kopja tal-avviż tal-bidu tax-xogħlijiet.[22]

Elena Georgieva Hristozova, il-konvenuta, xehdet permezz ta' affidavit.[23]

Tiddikjara li hija akkwistat il-proprjetà tagħha f'Dicembru tal-2018 u ottjeniet permess għall-iżvilupp f'Settembru, 2019. Iżżid li x-xogħlijiet saru kollha skont l-istess permess.

Tgħid li peress li hija għandha taraġ li jasal sa fuq il-bejt għolliet l-ħajt diviżorju a spejjeż tagħha u dan b'metru u tmenin 80 ċentimetru skont l-Artikolu 427(1) tal-Kodici Ċivili ta' Malta.

Tgħid li dan jipprekludi l-ħarsien jew introspezzjoni għal fuq il-proprjetà tal-ġar tagħha, l-attur. Iżżid li dan ġie anke nnutat mill-perit tekniku maħtur mill-Qorti.

---

[17] Traskrizzjoni a fol 42 sa 44.
[18] Kopja tal-permess a fol 45 sa 51.
[19] Kopja tal-pjanta approvata a fol 52 u pjanta oħra a fol 53.
[20] *Site plan* a fol 54.
[21] Kopja tal-applikazzjoni originali a fol 58 sa 65.
[22] *Commencement notice* a fol 66 u 67.
[23] Affidavit a fol 102 sa 104 maghmul bil-lingwa Ngliza. Traduzzjonijiet tal-partijiet saljenti maghmulha min din il-Qorti.

Tgħid li skont l-istess permess tal-iżvilupp tagħha hija kompliet sabiex bniet *concrete overhang* fuq medda ta' ċirka kwart mill-bejt tagħha. Tgħid li din bnietha sabiex tipproteġilha l-ħwejjeġ minxurin u minflok użat tinda tad-drapp, plastik, jew injam. Iżżid li l-istess *overhang* hija wkoll koperta bil-permess tal-iżvilupp tagħha u bnietha wkoll sabiex fuqha tkun tista' tpoggi pannelli fotovoltajiċi.

Tiddikjara li lejn Marzu, 2021 wara li kienet diġà nbniet l-*overhang* l-attur kellimha fuq l-għoli tal-ħajt diviżorju. Iżżid li wara dan, u fl-14 ta' April, 2021 kif ukoll fil-15 ta' April, 2021 irċeviet żewġ ittri legali mibgħuta f'isem l-attur bi struzzjonijiet sabiex tgħolli l-hajt diviżorju sa ma dan jasal sal-*overhang*. Tgħid li t-tieni ittra għamlet referenza speċifika għall-Artikolu 425 tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll li maż-żmien il-fetħiet li ħalliet jistgħu jiġu interpratati bħala li jikkostitwixxu servitù favur il-proprjetà tagħha ghal fuq dik tal-attur.

Tgħid li hija ħadet parir legali minn fejn saret taf li kulma għamlet kien skont il-liġi u l-ġurisprudenza Maltija.

Tgħid li ladarba temmen li mhijiex tikser il-liġi tirrifjuta li tgħolli l-ħajt divizorju kif ġiet mitluba tagħmel.

Tgħid li sa anke qablet li tiffirma dokument li jindirizza t-tħassib tal-attur dwar il-kostituzzjoni ta' servitù. Iżżid li l-avukat tagħha addirittura bagħtet imejl b'din il-proposta iżda l-ġar tagħha, l-attur, sabha u infurmaha li ma jistax jaċċetta l-proposta tagħha.

In kontroeżami, xehdet[24] li fuq l-aktar bejt għoli tagħha b'riżultat tal-iżvilupp li għamlet ser tpoġġi l-pannelli fotovoltajiċi skont il-permess ottjenut minnha.

Tgħid li hija marret għall-parir legali wara li rċeviet iż-żewġ ittri legali u kif fehmu hi u l-avukat tagħha dak li għamlet hi huwa perfettament legali. Tgħid li l-avukat tagħha rriferietha wkoll għal decizjoni tal-Qrati Maltin li hija ordnat traduzzjoni tagħha u qrat. Iżżid li minn tali deċiżjoni hija fehmet li kellha dritt tiftaħ l-aperturi li fetħet.

[24] Traskrizzjoni a fol 106 sa 108 – kontro-ezami maghmul bil-lingwa Ngliza, bit-traduzzjonijiet saljenti kif hawn inkluzi maghmulha minn din il-Qorti.

Il-Qorti rat ukoll ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Alexei Pace, esibita fil-25 ta' Ottubru, 2022.[25]

F'din l-istess, wara li l-perit tekniku ppremetta li żamm aċċess għal liema attendew il-partijiet debitament assistiti mid-difensuri legali tagħhom, u li ra l-atti tal-kawża; kompla sabiex għamel, *inter alia*, is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

i. li l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru 7, Triq Santa Teodora, ix-Xewkija mentri l-konvenuta hija proprjetarja ta' dak numru 9 fl-istess triq li jikkonfina mal-fond tal-atturi kemm mit-Tramuntana kif ukoll mill-Lvant;

ii. li ż-żewġ binjiet huma residenzi antiki li fihom saru żidiet strutturali f'diversi livelli;

iii. li x-xogħol intrapriż mill-konvenuta jirriżulta mill-permess numru PA/01656/19 li jinsab in atti li bih żiedet xi bini kif ukoll pixxina;

iv. li waqt l-aċċess tela' fuq il-bejt fejn ikkonstata l-bini ta' kamra għall-ħasil, terrazzin imsaqqaf, u pixxina;

v. li t-terrazzin jikkonsisti mill-ispazju rimanenti li fadal wara l-bini fuq il-bejt tal-kamra kif ukoll tal-pixxina. Iżid li mal-perimetru tal-bejt inbniet opramorta ta' 1.92 metru fuq liema ttellgħu pilastri tal-ġebel fil-kantunieri għoljin tliet (3) filati li qegħdin imbagħad iżommu saqaf tal-konkos li jsaqqaf it-terrazzin b'liema mod ġew iffurmati fetħiet li huma ta' tliet (3) filati u jinsabu fil-ħajt diviżorju stante li l-opramorta hija parti mill-ħajt diviżorju;

vi. li huwa ħejja skizz tridimensjonali[26] u qed jesibixxi sensiela ta' ritratti li juru t-terrazzin imsaqqaf fuq il-pilastri ta' fuq l-opramorta[27] li mid-direzzjoni tal-pixxina tħares għal fuq il-fond tal-atturi;

[25] Relazzjoni a fol 81 sa 86 b'dokumenti inkluz verbal ta' aċċess, skizz, u ritratti varji a fol 87 sa 92.
[26] Skizz a fol 88.
[27] Ritratti a fol 89 sa 92.

vii. li mal-perimetru tas-saqaf il-ġdid ta' fuq it-terrazzin ittellgħet opramorta oħra baxxa ta' żewġ (2) filati bl-iskop li tagħti pannelli fotovoltajiċi.

Jikkonkludi li:

1. il-konvenuta bniet opramorta ta' 1.92 metru mal-perimetru tal-bejt tagħha u bniet saqaf li ħoloq aperturi għoljin tliet (3) filati kif jirriżulta mill-iskizz u mir-ritratti meħuda minnu, u;

2. jekk wieħed inaqqas l-gholi tal-*build up* li għadu neċessarju sabiex ikun hemm qlib għall-iżvog tal-ilma, l-għoli tal-opramorta jonqos għal 1.82 metru.

Il-Qorti rat ukoll il-verbal tal-aċċess[28] fejn beda d-difensur legali tal-atturi billi sostna li hemm żewġ (2) aperturi li minn ġol-proprjetà tal-konvenuta jħarsu għal fuq dik tal-atturi. Iżid li apertura minnhom hija orizzontali mentri l-oħra hija kantuniera magħha u tidher mit-triq.

Da parti tagħha, id-difensur legali tal-konvenuta sostniet li l-ħitan li fihom hemm il-fetħiet in mertu huma fl-għoli rikjest għall-opramorta. Il-konvenuta tikkontribwixxi li hemm għoli ta' metru u tmenin (80) ċentimetru u li m'hemmx ċans ta' prospett mill-aperturi in mertu.

Id-difensur tal-konvenuta żżid li dan ġie anke kkonstatat fir-relazzjoni tal-perit tekniku mahtur mill-Qorti.

Id-difensur tal-atturi jistaqsi jekk hemmx opramorta fuq l-aktar bejt għoli bid-difensur tal-konvenuta u l-konvenuta jaqblu li hemm.

Il-konvenuta taqbel li ż-żewġ naħat relattivi u 'l barra mill-aperturi tagħha huma proprjetà tal-atturi.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

[28] Verbal tal-aċċess mizmum nhar il-11 ta' Jannar, 2024 – mhux paginat.

B'din il-kawża l-atturi talbu dikjarazzjoni li aperturi ossia fetħiet li ġew maħluqa mill-konvenuta fil-hajt diviżorju ta' bejn il-proprjetà tagħhom bin-numru 7, u dik biswitha, il-proprjetà tal-konvenuta bin-numru 9, it-tnejn fi Triq Santa Teodora, ix-Xewkija, Għawdex ġew maħluqa mill-konvenuta bi ksur tad-drittijiet tagħhom.

Talbu għalhekk lill din il-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuta tagħlaq l-istess aperturi ossia fetħiet fi żmien qasir u perentorju u taħt direzzjoni ta' perit nominat u, fin-nuqqas tal-konvenuta, jiġu huma awtorizzati jagħmlu l-istess xogħol a spejjeż tagħha.

Il-konvenuta laqgħat għal dan billi eċċepiet li l-artikolu tal-liġi nostrana li jitratta ftuħ f'ħajt diviżorju għandu jiġi interpretat flimkien ma' dak li jirregola l-għoli tal-ħitan diviżorji.

Eċċepiet għalhekk li f'tali kuntest it-talbiet atturi ma jistgħux għajr jiġu miċħuda stante li talbiet ta' din ix-xorta jistgħu jintlaqgħu biss f'każijiet fejn tkun possibbli l-introspezzjoni li, fil-każ odjern, tgħid li mhijiex.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Il-fatti tal-każ odjern juru kjarament li m'hemm ebda kontestazzjoni li l-konvenuta zviluppat ambjenti godda fuq il-bejt originali tal-proprjetà tagħha fejn ħalliet ukoll fetħiet bejn opramorta li għolliet ghall-għoli rikjest mill-liġi u tisqifa tal-konkos li bniet fuq pilastri tal-ġebel li waqqfet fuq l-istess opramorta.

Dan ġie kjarament edott mill-perit tekniku maħtur minn din il-Qorti, il-Perit Alexei Pace, u ġie wkoll osservet mill-Qorti fl-aċċess li żammet nhar il-11 ta' Jannar, 2024.

Il-kontestazzjoni bejn il-partijiet kontendenti hija li filwaqt li l-konvenuta tgħid li hija bniet kollox skont il-permess mogħti lilha mill-Awtorità tal-Ippjanar u, skontha, skont ukoll il-Liġi, u żżid li skontha l-fetħiet li ħalliet ma jagħtux prospett għal gewwa l-proprjetà tal-atturi stante li jinsabu fl-għoli; l-atturi jgħidu li l-konvenuta ma setgħet qatt tħalli fetħiet bħalma ħalliet fil-ħajt diviżorju liema fetħiet jagħtu għal fuq il-proprjetà tagħhom.

Mill-provi in atti, mir-relazzjoni tal-perit tekniku, kif ukoll minn dak osservat mill-Qorti stess fl-aċċess miżmum minnha, jirriżulta ampjament li l-konvenuta żviluppat il-bejt tal-proprjetà tagħha mhux neċessarjament billi bniet kmamar kif komunament nafuhom, għajr għall-kamra deskritta mill-perit tekniku bħala kamra għal-ħasil, iżda billi bniet kamra u ambjent ieħor li huwa msaqqaf u li għal ġo fih ħalliet il-fetħiet in kontestazzjoni.

Dan għamlitu billi għolliet l-opramorta oriġinali għal dak l-għoli rikjest mil-Liġi, kif ser jiġi kkunsidrat hawn aktar 'l isfel f'din id-deċiżjoni, u fuq l-istess opramorta bniet pilastri tal-ġebel f'kull kantuniera u għoljin tliet (3) filati li fuqhom serħet saqaf tal-konkos sabiex saqfet dan l-ambjent — mill-perit tekinku u anke mill-atturi msejjaħ terrazzin mentri l-konvenuta ssejjaħlu spazju sabiex tonxor fih.

Il-fetħiet li l-atturi jikkontendu huma illegali huma għalhekk tal-istess għoli tal-pilastri, ossia, ta' tliet (3) filati, u jinsabu ċirka metru u tmenin ċentimetru 'il fuq mill-art ta' dan l-ambjent detto terrazzin jew spazju għan-naxra.

Il-liġijiet nostrani applikabbli f'dan ir-rigward huma l-Artikoli *ivi* ċċitati mill-partijiet stess tul il-pendenza ta' dawn il-proċeduri, ossia, l-Artikoli 425 u 427 tal-Kodici Civili, Kap. 16, Liġijiet ta' Malta li jaqraw kif isegwi:

> **425.** *Ebda wieħed mill-ġirien ma jista', mingħajr il-kunsens tal-ieħor, jagħmel* ***twieqi jew aperturi oħra*** *fil-ħajt diviżorju.*
>
> **427.** *(1)* ***Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt****.*
>
> *(2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel.*
>
> *(3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju kif jingħad hawn fuq.*

[enfasi ta' din il-Qorti]

Il-konvenuta tidher tipprova targumenta li l-Artikolu 427(1), li hija adirixxiet miegħu bl-għoli tal-opramorta li bniet, jagħtiha in kambju d-dritt li tagħmel kif għamlet, ossia; li tħalli l-fetħiet fil-hajt diviżorju.

Skont dan il-Qorti dan m'għandu xejn ħlief mill-immaġinazzjoni.

Huwa ċar daqs il-kristal li l-Artikolu 427 ma jeskludix l-applikazzjoni tal-Artikolu 425. Anzi, l-Artikolu 427 huwa primarjament konċernat milli jaċċerta s-sigurtà billi jniedi r-rekwiżit tal-inalzament tal-opramorta fejn proprjetà jkollha aċċess għall-bejt u allura tkun teżisti l-biża' li persuna li tutilizza l-bejt tiġi esposta għall-perikolu li taqa' dment li l-opramorta ma tkunx għolja biżżejjed.

Minn naha l-oħra, l-Artikolu 425 jispeċifika mingħajr ma jħalli dubju li ma jista jkun hemm ebda apertura, ta' ebda xorta, fil-ħajt diviżorju. Infatti, l-artikolu jitkellem dwar "twieqi jew aperturi oħra" u ma jindika ebda miżuri ta' għoli jew xi rekwiżit ta' prospett minnhom sabiex tapplika l-proviżjoni tiegħu.

L-argument tal-konvenuta li l-aperturi li ħalliet fil-hajt divizorju ma jaghtux prospett għal fuq il-proprjetà tal-atturi għax jinsabu fl-għoli huwa għalhekk wieħed inutili stante li, kif ingħad, l-Artikolu 425 mhuwiex konċernat mill-prospett iżda jipprekludi li jsiru jew jitħallew aperturi ta' kwalunkwe xorta fi-ħajt diviżorju.

Huwa għalhekk inkonfutabbli li l-Artikolu 425 jipprojbixxi l-ftuħ ta' aperturi b'mod assolut.

Il-konvenuta, fl-affidavit tagħha, tagħmel ukoll accenn għal deċiżjoni partikolari mogħtija mil-Qrati nostrani, ossia, dik numru 1625/1993/1 mogħtija nhar it-30 ta' Ottubru, 2003 u tgħid li din l-istess deċiżjoni isostni t-tezi tagħha li ġaladarba hija għolliet l-opramorta sal-għoli rikjest mil-Liġi, hija għandha kull dritt thalli l-fetħiet li ħalliet fil-ħajt diviżorju.

Din il-Qorti fliet l-istess deċiżjoni li kienet mogħtija fl-ismijiet ***Zammit Lupi Maria Concetta et vs Ripard Maggur Peter Paul et noe*** u osservat li l-istess deċiżjoni, li ġiet anke kkonfermata fl-appell nhar it-3 ta' Novembru, 2006, kienet titratta kwistjoni diversa, ossia; kwistjoni fejn detentur ta' dritt ta' servitù ta' prospett fuq bitħa pretenda li peress li

diġà kellu dan id-dritt setgħa jiftaħ aperturi ulterjuri minn sular ġdid li żviluppa għal fuq l-istess bitħa.

Il-Qorti anqas hemm ma qablet ma dan l-argument billi qalet, *inter alia*, li; *"Il-presenza ta' tieqa jew twieqi antiki li jaghtu ghal fuq il-bitha, ma jfissirx li jistghu jinfethu aperturi aktar, peress li dawn ikunu qed izidu s-servitu' fuq il-bitha. L-art 475 tal-Kodici Civili, fil-fatt, jgħid li: 'Kull min ghandu jedd ta' servitu' ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u anqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.'"*

Aktar minn hekk, fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar l-24 ta' Settembru, 2004 fl-ismijiet ***Joseph Grima et vs Brian German*** ġie ritenut:

> *Minn dan naraw li l-liġi stess timponi restrizzjonijiet fuq l-uzu tal-proprjeta` billi komproprjetarju ta' hajt komuni li jaqsam il-fond tieghu minn dak tal-gar ma jistghax jiftah aperturi f'dak il-hajt billi dawn jaggravaw lill-gar u jissoggettawh mhux biss ghall-inkonvenjenza tal-prospett ezercitat minn sid il-fond adjacenti iżda wkoll jistghu jirrestringu jew ixejnu d-dritt ta' l-istess gar milli jizviluppa l-proprjeta` tieghu sal-hajt divizorju. L-istess provvedimenti jiddisponu li proprjetarju ma jistax jiftah aperturi fil-fond proprjeta` tieghu, jekk mhux f'distanza permessa mill-liġi; - biss dement li dawn l-istess aperturi huma irtirati mill-hajt divizorju, il-liġi ma timponi ebda restrizzjoni.*

Għalhekk, jekk il-konvenuta riedet iżżomm xi fetħiet, dan ma messiex għamlitu fil-ħajt diviżorju, għax kif ingħad dan huwa vjetat mil-Liġi, senjatament mill-Artiklu 425 suċċitat. Semmai messa intromettiet 'il ġewwa minn ma' tarf l-arja tagħha li tagħti għal fuq dik tal-atturi b'mod li tali fetħiet jiġu jagħtu għal fuq proprjetà tagħha b'obbidjenza versu d-distanza li trid il-Liġi mill-ħajt diviżorju (ref. Artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili).[29]

Il-konvenuta ma setgħetx tagħmel u anqas tista' żżomm aperturi fil-ħitan diviżorji u dan għall-ebda raġuni u għalhekk għandha tagħlaqhom.

Anqas l-argument tal-konvenuta li dawn l-aperturi saru skont il-permess ottjenut minnha minghand l-Awtorità tal-Ippjanar ma jreġi u dan stante

---

[29] **443.** *(1) Is-sid ta' bini ma jistax jiftaħ twieqi f'bogħod ta'anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju.*

li kif risaput, kull tali permess jingħata suġġett għad-drittijiet ċivili ta' terzi kif fil-fatt jispeċifika kull permess, inkluż dak mogħti lill-konvenuta, fejn fit-tielet paragrafu fil-paġna tal-permess li tinsab a fol 49 jaqra *"this development permission is granted saving third party rights"*. B'dan naturalment isir stante li l-Awtorità tal-Ippjanar mhux neċessarjament tikkonċerna ruħha mid-drittijiet ċivili ta' terzi iżda tikkunsidra biss l-iżvilupp propost fid-dawl tar-regolament u linja gwida tal-ippjanar applikabbli għall-applikazzjoni li jkollha quddiemha.

Decide:

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddisponi mill-kawża, billi wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta, tilqa' t-talbiet atturi kif dedotti, u għal fini tat-tieni talba tordna lill-konvenuta tagħlaq l-aperturi ossia fetħiet kif maħluqa minnha fil-ħajt diviżorju ta' bejn il-proprjetà tal-atturi bin-numru 7 u dik tagħha bin-numru 9, it-tnejn fi Triq Santa Teodora, ix-Xewkija, Għawdex, u dan fi żmien xahar mil-lum u taħt id-direzzjoni tal-Perit Alexei Pace li qed jiġi maħtur għal dan l-iskop.

Tawtorizza wkoll minn issa lill-atturi sabiex f'każ li jgħaddi inutilment dan it-terminu, jagħmlu huma x-xogħlijiet kollha meħtieġa a spejjeż tal-konvenuta u taħt id-direzzjoni tal-istess perit nominand.

L-ispejjeż kollha tal-kawża, inklużi dawk tal-perit tekniku nominat għas-superviżjoni tal-esekuzzjoni ta' din id-deċiżjoni, jitħallsu mill-konvenuta.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur